

**Bail commercial : la validité
d'une mise en demeure n'est pas
affectée par la mention 'jusqu'à
maintenant' pour définir la
période due si le montant total et
le nombre de mois sont précisés
(CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67822	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5399
Date de décision 20211110	N° de dossier 2021/8206/4145	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la mise en demeure, Résiliation du bail, Reconnaissance implicite, Obligation de paiement, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Expulsion, Caractère commercial du bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la mise en demeure préalable. L'appelante soutenait la nullité de cette mise en demeure au motif qu'elle ne précisait pas avec suffisamment de clarté la période des impayés, en violation des dispositions de la loi n° 49-16. La cour écarte ce moyen en relevant que la mise en demeure, bien que mentionnant une période s'étendant "jusqu'à maintenant", précisait également le montant total dû et le nombre de mois correspondants, ce qui suffisait à informer sans équivoque le débiteur de l'étendue de son obligation. La cour rejette également l'argument subsidiaire tiré de l'absence de preuve du caractère commercial du bail. Elle retient que le preneur, en fondant son moyen principal sur la violation de la loi n° 49-16, a implicitement reconnu l'application de ce statut à la relation contractuelle. Dès lors, les moyens d'appel étant jugés non fondés, le jugement de première instance est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به رجاء (ش.) بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/06/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2181 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/05/2021 في الملف عدد 547/8207/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها السيدة (ش.) رجاء لفائدة السيد الحسين (أ.) الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2019 إلى غاية متم فبراير 2021 وحب عنها مبلغ 8400 درهم (ثمانية ألف و أربعمئة درهم) مع النفاذ المعجل والإكراه البدني في الأدنى وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المخصص للخياطة الكائن بحي [العنوان] الخميسات و بتحميلها الصائر.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 24/6/2021 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 5/7/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد الحسين (أ.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/02/2021 يعرض من خلاله أنه كرى للمدعى عليها المحل المخصص للخياطة الكائن بحي [العنوان] الخميسات بسومة كرائية قدرها 350 درهم، شهريا، و أنها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من مارس الى غاية تاريخ الطلب، مما حدا به الى توجيه اليها إنذارا من أجل الأداء بقي دون جدوى أن التماطل ثابت في حقها، لأجله يلتمس الحكم عليها بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2019 الى غاية متم فبراير 2021 وحب عنها مبلغ 8400 درهم، مع النفاذ المعجل، و الإكراه البدني في الأقصى و بالمصادقة على الإنذار موضوع الدعوى، و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكروى و بتحميلها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بتاريخ 2021/05/05 و التي جاء فيها أنه بالرجوع الى نص الإنذار المستدل به يتضح أنه مخالف لمقتضيات الفصول 6 و 26 من القانون 16-49 حيث لم يتم تحديد المدة المطالب عنها الكراء، مما يكون معه الإنذار باطلا، و التمس الحكم بعدم قبول طلب الإفراغ.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الإنذار المستدل به جاء مخالفا لمقتضيات الفصلين 6 و 26 من القانون رقم 16 -49 إذ لم يتم تحديد المدة المطالب عنها بالكراء إذ اكتفى بذكر عبارة " ابتداء من شهر مارس 2019 إلى الآن " الشيء الذي يجعل إلا من حيث تحديد المدة المطالب عنها الكراء ابتداء و انتهاء و أن ما يزكي إبطال الإنذار هو التناقض الوارد به مع مطالب المدعي بالمقال الافتتاحي من حيث المدة و المبلغ المطالب به مما يعرض الحكم المطعون فيه لعدم مناقشة الإنذار الذي جاء مختلا و بالتالي لا يترتب عليه أي آثار قانوني و الذي على أساسه قضت المحكمة بالإفراغ وأنه بالإضافة إلى ذلك فانه ليس بالملف ما يفيد كون

انها تستغل المحل موضوع الدعوى في الخياطة لمدة أكثر من سنتين ليضفي على المحل الصبغة التجارية ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي في شقه القاضي بالإفراغ و تصديا الحكم برفض الطلب بشأنه لبطان الإنذار حسب ما هو مفصل أعلاه و تحميل المستأنف عليه الصائر . أرفق المقال بطي التبليغ ونسخة من الحكم المستأنف .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 29/09/2021 جاء فيها أنه خلافا لما تزعمه المستأنفة فان الإنذار مستجمع لجميع شروط صحته ذلك أن مدته واضحة ابتداء من شهر مارس 2019 الى حدود تاريخ التوصل أي شهر دجنبر 2020 عن 22 شهرا من الكراء وجب فيه مبلغ 7700 درهم وعند تقديم مقال الدعوى طالب المستأنف عليه بالواجبات الكرائية ابتداء من تاريخ 1 مارس غاية متم فبراير 2021 أي عن المدة المتخلدة بزمة المستأنفة وأن المستأنفة لما توصلت بالإنذار لم تبادر إلى الأداء بالرغم من الإعلام والإمهال وبذلك يبقى التماطل ثابت في حقها ، مضافا الى ذلك أن المستأنف عليه باشر مسطرة تنفيذ الحكم الابتدائي المشمول بالنفاذ المعجل في مواجهة المستأنفة ، إلا أنها امتنعت صراحة عن الأداء كما يفيد بذلك محضر امتناع وعدم وجود ما يحجز رففته وبذلك فان المستأنفة متعسفة لا هي مكنت المستأنف عليه من محله ولا استفاد من ريعه ولا قامت بأداء الواجبات الكرائية واستنادا لما تقدم تبقى الدفوعات المثارة غير مؤسفة ، ملتزمة عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بتأييد الحكم المطعون فيه .أرفقت بأصل محضر امتناع وعدم وجود ما يحجز .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/10/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه .

حيث ارتكزت الطاعنة في استئنافها على سبب وحيد مفاده ان الإنذار المبلغ إليها لم يتم تحديد المدة المطالب بها بالكراء فيه اذ اكتفت بعبارة " ابتداء من مارس 2019 الى الآن " مما يجعله مختلا ومخالفا للفصلين 6 و26 من قانون 16-49 وانه ليس بالملف ما يفيد كونها تستغل المحل في الخياطة لمدة أكثر من سنتين ليضفي على المحل الصبغة التجارية الا ان الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت بالرجوع الى وثائق الملف وخاصة الإنذار موضوع الدعوى الذي بلغ للطاعنة شخصا بتاريخ 21/12/2020 انه تضمن مطالبة المستأنفة بأداء واجبات الكراء منذ مارس 2019 الى حدود الآن موضحا أن بذمتها مبلغ 7700 درهم عن 22 شهر من الكراء مانحا اياها اجل 15 يوما للأداء و 15 يوما للإفراغ إليها مما تكون معه صياغة الإنذار واضحة وتبين بجلاء المدة المطالب بها وكذا قيمة المبلغ المستحق عنها وعدد الشهور المتعلقة بها مما يبقى معه الدفع المثار مردودا .

وحيث ان الدفع بخلو الملف مما يفيد استغلال الطاعنة للمحل لأكثر من سنتين يبقى هو الآخر مردودا على اعتبار انها لم تدل من جهة بما يفيد خلاف ذلك كما ان دفعها بخرق المادتين 6 و 26 من قانون 16-49 هو اقرار ضمني منها بخضوع العقد لأحكام هذا القانون وبالتالي اكتساب المحل لصبغته التجارية.

حيث انه تبعا لذلك يبقى السبب المرتكز عليه في الطعن غير وجيه ويكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين التصريح بتأييده .

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.